

«Terra publici»

(шифр)

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН
В КРАЇНАХ СНГ: ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ**

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. Загальнотеоретичні основи правового регулювання земельних відносин.....	7
1.1. Поняття і предмет правового регулювання земельних відносин у країнах СНД.....	7
1.2. Земля, як об'єкт правового регулювання земельних відносин в країнах СНД.....	15
РОЗДІЛ 2. Особливості державного регулювання земельних відносин в країнах СНД.....	20
2.1. Державне регулювання земельних відносин в країнах СНД.....	20
2.2. Недоліки та перспективи державного регулювання земельних відноси.....	26
ВИСНОВКИ.....	28
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	31
ДОДАТКИ.....	41
Додаток А. Категорії земель за земельним законодавством країн СНД	
Додаток Б. Класифікація земель за цільовим призначенням	

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Зміни в сфері суспільного і політичного життя, економіки і виробництва, внутрішніх відносин і міжнародного статусу України після розпаду СРСР зумовили, в тому числі, і кардинальні зміни в правовому регулюванні земельних відносин. У зв'язку з чим, виникла необхідність обґрунтувати і розробити нові підходи до вирішення проблем правового регулювання земельних відносин в українському законодавстві.

Для забезпечення ефективного правового забезпечення земельних перетворень в Україні та країнах СНД виникла необхідність комплексного порівняльного аналізу актуальних теоретичних і методологічних проблем в галузі земельного законодавства зазначених країн. З урахуванням вищезазначеного особливий науковий інтерес представляють наступні проблеми правового регулювання земельних відносин: формування цілей державного регулювання розподілу, охорони і раціонального використання земель та способи їх досягнення; правове регулювання права приватної власності на землю; подолання негативних наслідків земельної реформи в Україні; формування ефективного ринку землі та інше.

З урахуванням зазначеного, вважаємо, що схожі процеси зміни і розвитку правового механізму і державного устрою в країнах СНД роблять актуальним порівняльний аналіз земельного законодавства цих країн з законодавством України. Результати порівняльного аналізу земельно-правових норм та земельних правових інститутів дозволять визначити пріоритетні напрямки подальшого розвитку земельного законодавства України.

Мета дослідження – порівняльно-правовий аналіз правового регулювання розподілу земель, їх раціонального використання та охорони в країнах СНД і Україні.

Для досягнення мети дослідження нами були поставлені наступні **завдання:**

- 1) проаналізувати загальнотеоретичну та спеціально-юридичну літературу країн СНД і України в сфері земельно-правового регулювання, практику застосування основних положень земельного законодавства і рівень нормативно-правового забезпечення регламентації земельних відносин в цих країнах;
- 2) проаналізувати поняття та предмет правового регулювання земельних відносин в країнах СНД і Україні;
- 3) визначити особливості землі, як об'єкту правового регулювання земельних відносин в країнах СНД і Україні;
- 4) розглянути особливості державного регулювання земельних відносин в країнах СНД і Україні;
- 5) визначити проблеми та перспективи державного регулювання земельних відносин.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини в сфері правового регулювання розподілу земель, їх раціонального використання та охорони в країнах СНД і Україні.

Предмет дослідження становлять нормативно-правові акти, що регулюють земельні відносини в країнах СНД і Україні, результати наукових досліджень, матеріали загальної теорії права, земельного права та інших галузей права, практика застосування земельно-правових норм в країнах СНД і Україні.

Теоретична основа дослідження. Вихідною базою для дослідження теми стали праці вчених, які присвячено проблемам правового регулювання земельних відносин в Україні та країнах СНД. Серед них слід відзначити таких науковців, як: С.С. Бородіна, М.Х. Вахаєва, В.О. Гаврилова,

О.С. Дамдіна, М.А. Жукова, І.Ю. Захарової, Н.І. Калініна, Б.Д. Клюкіна, А.І. Меліхова, А.А. Мінаєва, А.Г. Нецветаєва, Д.А. Ольнєва, Е.В. Проценко, А.О. Череднікової та інших.

Методи дослідження. Тематика роботи зумовила необхідність застосування методологічного апарату науки земельного права з урахуванням принципів всебічного і повного вивчення процесів і явищ, цілісного і комплексного дослідження. Методологічною основою дослідження виступає науковий порівняльно-правовий аналіз приписів земельного законодавства країн СНД і України; загальнонауковий діалектичний метод пізнання дозволив виявити залежність фактичного стану земельних відносин від рівня їх правового регулювання. У дослідженні також були використані загальнофілософські методи (закони формальної логіки, аналіз, синтез, дедукція та індукція, абстрагування), загальнонаукові методи пізнання (системний, статистичний, комплексний і функціональний метод) і спеціальні методи юридичної науки (формально-догматичний, порівняльно-правовий, історично-правовий та інші).

Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що дана робота є продовженням наукових досліджень в сфері правового регулювання земельних відносин. У роботі виражена спроба цілісного порівняльно-правового аналізу правового регулювання земельних відносин в Україні та країнах СНД. Новизна дослідження характеризується положеннями, висновками і пропозиціями найважливішими з яких є наступні:

вперше: визначено співвідношення поняття «земля» і «земельна ділянка», які співвідносяться як ціле і частина і виступають об'єктом окремих різновидів земельних відносин; розкрито систему форм приватної власності в країнах СНД;

отримало подальший розвиток: система відмінних рис земельних відносин в країнах СНД і Україні, землі і земельної ділянки як об'єкта земельних відносин; обґрунтування визначених теорією права елементів, які необхідні і достатні для земельних правовідносин, як предмету правового

регулювання; особливості застосування імперативного і диспозитивного методу правового регулювання земельних відносин в країнах СНД і Україні; система правових принципів правового регулювання земельних відносин в країнах СНД і Україні; обґрунтування використання в законодавстві України позитивного досвіду деяких країн СНД у сфері законодавчого закріплення окремих галузевих принципів земельного права; поняття «державного регулювання земельних відносин»; визначення проблем та пріоритетних напрямів державного регулювання земельних відносин; перелік недоліків правового регулювання у сфері формування та розвитку приватної власності на землю; коло проблем ринку земель та напрями його вдосконалення в країнах СНД та Україні.

Структура роботи обумовлена метою, задачами, об'єктом і предметом дослідження, а також логікою і послідовністю розкриття теми дослідження, викладенням його результатів. Вона складається із вступу, двох розділів, висновку, списку використаних джерел та додатків.

РОЗДІЛ 1

ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1.1. Поняття та предмет правового регулювання земельних відносин у країнах СНД

Значення правового механізму правового регулювання земельних відносин зумовлено необхідністю якісного розвитку суспільного регулювання відносин, об'єктом яких є земля. Слід зазначити, що правове регулювання направлено не тільки на впорядкування відносин у сфері земельних відносин, але і на досягнення ними «незалежності» і «соціальної стійкості» від соціально-політичних змін у державі. Так, згідно з статті 14. Конституції України «Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону» [1].

Ефективне правове регулювання земельних відносин забезпечує оптимальне досягнення мети земельної політики держави. Наприклад, стаття 5. Земельного кодексу Республіки Казахстан закріплює метою правового регулювання земельних відносин «забезпечення раціонального використання та охорони земель, відтворення родючості ґрунтів, збереження і поліпшення природного середовища» [18]. В Україні така мета полягає у «забезпеченні права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель» (ч. 2 ст. 4 Земельного кодексу України) [17].

Аналіз даних положень і положень земельного законодавства інших країн СНД дозволяє зробити висновок, що правове регулювання земельних відносин більшості країн СНД має на меті забезпечення раціонального використання та охорону земель, відтворення їх родючості, поліпшення природного середовища, реалізації та захисту права на землю.

Елементами правового регулювання земельних відносин є: предмет і методи правового регулювання, способи і типи правового регулювання, правові засоби, правовий механізм та правовий режим. У цьому підрозділі ми більш детально зупинимося на дослідженні поняття та предмета правового регулювання земельних відносин.

Представники науки земельного права виділяють власні підходи до визначення поняття «регулювання земельних відносин», яке базується на його загальнотеоретичному розумінні. Наведемо приклади таких визначень: - «регулювання земельних відносин – це сукупність правових, економічних і організаційних заходів, спрямованих на раціональне використання земельного фонду» [81]; «державне регулювання земельних відносин – це об'єктивна необхідність, яка зумовлена особливою багатофункціональною роллю землі та її незамінністю» [36, с. 175]; «державне регулювання земельних відносин – це цілеспрямована діяльність державних органів щодо організації раціонального використання земель та їх охорони шляхом застосування економіко-правових заходів» [42; 32, с. 74; 53].

Виходячи з даних визначень, ми можемо сформулювати наступне поняття «регулювання земельних відносин» у широкому його розумінні: регулювання земельних відносин – це цілеспрямована діяльність відповідних державних органів у сфері формування та реалізації правових, економічних і організаційних заходів, спрямованих на втілення цілей державної земельної політики.

Важливим питанням вивчення юридичної природи правового регулювання земельних відносин є визначення їх специфіки, як предмета правового регулювання.

Використовуючи метод наукової проекції і ґрунтуючись на визначених в науці ознаках суспільних відносин, які є достатніми і необхідними для того, щоб вони підлягали правовому регулюванню, ми охарактеризуємо земельні відносини з точки зору їх характеристики як правових відносин.

1. *Відносини виникають на основі норм права.* Наприклад, джерелами правового регулювання земельних відносин в Україні є норми права, закріплені в: Конституції України; Земельному кодексі України; Податковому кодексі України; законах (наприклад, «Про оренду землі», «Про охорону земель», «Про землеустрій», «Про державний контроль за використанням та охороною земель» та ін.), відповідних підзаконних нормативно-правових актах.

Дослідження правових норм у сфері правового регулювання земельних відносин дозволяє зробити наступний висновок: земельні відносини закріплені у відповідній законодавчій системі країн СНД, що в основному складається з Основного закону держави, галузевого кодифікованого законодавства, нормативно-правових актів державних органів та органів місцевого самоврядування. Окремі норми правового регулювання земельних відносин містяться в «непрофільних» кодексах, законах та підзаконних нормативно-правових актах.

2. *Відносини носять історично обмежений характер.*

Прикладом обмеженості земельних відносин є норми права, що регулюють строки оренди землі. Наприклад, ч. 4 ст. 93 Земельного кодексу України передбачає, що «термін оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років» [17]; у статті 17 Кодексу республіки Білорусь про землю зазначено, що «термін оренди земельної ділянки для ведення сільського господарства не може бути менше десяти років» [19].

Дослідження даних норм права та інших норм у сфері правового регулювання земельних відносин країн СНГ дозволяє зробити наступний висновок: земельні відносини мають строго обмежений період існування,

який визначається відповідної нормою права з урахуванням особливостей категорії землі.

3. Відносини безпосередньо виникають на основі дій людей, що переслідують певні цілі і орієнтуються на діючу норму законодавства. Наприклад, згідно зі ст. 22 Земельного кодексу України «землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування ... громадянам – для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства» [17]. *Положення наведеної норми права та схожих норм у земельному законодавстві країн СНГ є передумовою для виникнення земельних відносин в сфері права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення з метою задоволення потреб фізичних осіб у веденні сільськогосподарської діяльності.*

4. Відносини мають складний двосторонній характер. Наприклад, сервітутні земельні відносини можуть встановлюватися на договірній основі між власником земельної ділянки (або землекористувачем) та власником/власниками чужої земельної ділянки. Такі положення закріплені в ряді кодексів країн СНД: «сервітут може бути встановлений шляхом укладання угоди між власниками, користувачами і орендарями землі» (ст. 54 Земельного кодексу Азербайджанської Республіки) [13]; «сервітут може встановлюватися за угодою сторін (добровільний сервітут)» (ст. 53 Земельного кодексу Киргизької Республіки) [15] та інших. *Аналіз суб'єктивного складу сервітутних відносин дозволяє визначити таких суб'єктів даних земельних відносин як: власник (користувач) пануючого земельної ділянки та власник (користувач) обслуговуючої земельної ділянки, що дозволяє класифікувати дані земельні відносини як двосторонні.*

5. Відносини передбачають певний рівень юридичної поінформованості та правової культури сторін. Слід зазначити, що обов'язковою вимогою до норм позитивного права в сфері правового

регулювання в цілому, і земельних відносин зокрема, є вимога про офіційне опублікування тексту нормативно-правового акта, якщо вони стосуються прав і обов'язків фізичних та юридичних осіб. Наприклад, Земельний кодекс України був опублікований в офіційному виданні «Урядовий кур'єр» (від 15.11.2001 р), Земельний кодекс республіки Узбекистан - у Відомостях Верховної Республіки Узбекистан (2004 р), що дало можливість ознайомити фізичних і юридичних осіб з їх положеннями і тим самим зробити непрямий вплив на рівень їх правової культури та юридичної поінформованості в сфері правового регулювання відносин з приводу земель та земельних ділянок.

6. Відносини містять інтелектуальний і вольовий характер. Інтелектуальний і вольовий характер відносин стосуються такого правового явища, як правоздатність і її складової – дієздатності. Наприклад, ст. 17 Земельного кодексу Республіки Узбекистан передбачає, що «фізичні особи можуть мати земельні ділянки на праві довічного успадкованого володіння, постійного користування, строкового (тимчасового) користування, оренди і власності відповідно до цього Кодексу та іншими актами законодавства» [14], тобто право довічного володіння потенційно належить кожному з громадян Республіки Узбекистан, але може бути ними реалізовано лише шляхом вчинення вольових усвідомлених дій - юридичних фактів.

Аналіз вищезазначених ознак дає можливість зробити наступний висновок: земельні відносини – це відносини, які відповідають ознакам правових відносин, а тому підлягають правовому регулюванню з боку держави і є об'єктивним предметом правового регулювання норм земельного законодавства.

Саме поняття «земельні відносини» наводиться в більшості земельних кодексів країн СНД. Наприклад, в Земельному кодексі Азербайджанської Республіки закріплено, що «земельні відносини виникають на основі застосування різних видів власності на землю, здійснення пов'язаних із землею обов'язків власників, користувачів та орендарів землі і захист їх прав на землю, створення умов для раціонального використання земель та їх

охорони, відновлення і підвищення родючості землі, рекультивації земель, які прийшли в непридатність в результаті забруднення і руйнування, збереження і поліпшення природного середовища» [13]. У статті 2. Земельного кодексу України міститься таке поняття земельних відносин «земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею» [17].

В теорії земельного права вчені по-різному дають визначення земельних відносин, які в основному відповідають нормативно-закріпленям.

Виходячи з законодавчо закріплених понять і теоретично визначених «земельних відносин» ми можемо виокремити такі їх істотні риси: земельні відносини виникають на основі реалізації різних форм власності на земельні ділянки; земельні відносини дозволяють реалізувати правомочності власника щодо земельної ділянки; види земельних відносин визначаються цільовою категорією земельної ділянки; обов'язковим складовим елементом земельних відносин є «раціональне використання» і «охорона» земель; пряма і опосередкована форма залучення до земельних правовідносин усіх суб'єктів права; носять економічний характер.

Аналіз законодавчої бази та позицій вчених в сфері земельного права дозволяє стверджувати, що земельні відносини, як предмет правове регулювання, мають визначені теорією права елементи, які необхідні і достатні для правових правовідносин.

Використовую метод порівняльного аналізу, наведемо приклади нормативного закріплення в країнах СНД відповідних елементів земельних правовідносин: 1) норма права, якій необхідно керуватися при регулюванні земельними ресурсами (наприклад, «земельне законодавство складається з цього Кодексу та інших актів законодавства, що регулюють земельні відносини» – ч. 1 ст. 3 Земельного кодексу республіки Узбекистан [14]); 2) суб'єкти або учасники земельних відносин (наприклад, «учасниками земельних відносин є Азербайджанська Республіка, державні органи, муніципалітети, громадяни та юридичні особи Азербайджанської Республіки,

а також іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, іноземні держави» – ч.2 ст.3 Земельного кодексу Азербайджанської Республіки [13]); 3) об'єкти правовідносин (наприклад, земельна ділянка — це частина землі, відокремлена і визначена на місцевості за допомогою меж, з визначеними щодо неї правами); 4) зміст правового регулювання земельних відносин включає регулятивні та охоронні нормативні акти (прикладом регулятивного нормативного акту може бути Закон Республіки Білорусь «Про платежі за землю» від 18.12.1991 р).

Аналіз вищезгаданих ознак дає можливість зробити наступний висновок: земельні відносини – це відносини, які відповідають ознакам правових відносин, а тому підлягають правовому регулюванню з боку держави і є об'єктивним предметом правового регулювання нормами земельного законодавства.

Всі види земельних відносин формують єдину систему правових відносин, які у своїй різноманітності покликані реалізувати потреби суб'єктів права шляхом раціонального використання земель, їх охорони і державного регулювання.

Виходячи з вищезазначеного, ми можемо запропонувати наступне поняття земельних відносин: «земельні відносини – це система правових відносин, які виникають між суб'єктами права з приводу використання природних особливостей землі, реалізації права власності на землю; ринку землі; регулювання цін на землю, ренти, податку на землю; державного і регіонального управління земельними ресурсами; розмежування категорій земель тощо».

Слід зазначити, що система земельних відносин в країнах СНД за період з моменту розпаду СРСР і до сьогодення зазнала істотних змін. А саме: збільшилася кількість форм власності на землю, сформувалися і розвинулися економічні механізми регулювання земельних відносин, впроваджено прогресивні методи державного регулювання земельних

відносин (створено правові і організаційні механізми регулювання), введено систему моніторингу земель і землеустрою, створено земельні кадастри тощо.

Актуальними проблемами правового регулювання земельних відносин є наступне: 1) у зв'язку з тим, що земельні відносини мають майновий характер, виникає колізія норм земельного і цивільного законодавства у сфері їх правового регулювання; 2) відсутність на достатньому рівні теоретичного і правового врегулювання принципу платності землекористування і відповідних практичних рекомендацій щодо його реалізації; 3) негативний вплив на розвиток земельних відносин мають недоліки земельних реформ в країнах СНД; 4) відсутність системного вивчення особливостей формування і розвитку земельних відносин в історичному і прогностичному аспекті; 5) неефективність механізму стимулювання розвитку земельного ринку; 6) низький рівень ефективності використання сільськогосподарських угідь; 7) залучення до обороту невживаних земельних ділянок; 8) правова «адаптація» земельних відносин до чинників зовнішнього середовища (глобалізація економіки, світова продовольча криза, залучення іноземних інвестицій та ін.), що постійно змінюються; 9) виведення мільйонів гектарів земель з сільськогосподарського обороту.

1.2. Земля, як об'єкт правового регулювання земельних відносин в країнах СНД

Дослідження об'єкту земельних відносин має принципове значення так, як наявність об'єкту права викликає необхідність виникнення самих земельних відносин. Тому особливе значення для земельного права має чіткий опис об'єкту права та об'єкту правовідносин у земельному законодавстві.

В теорії права існує декілька підходів до розуміння об'єкту правових відносин, визначення об'єкту правовідносин не містять його ознак, що ускладнює єдине розуміння об'єкту правовідносин і особливості його «взаємовідносин» з іншими елементами правовідносин.

Загальним об'єктом земельних правовідносин є земля, незалежно від приналежності її до тієї або іншої категорії, форми власності або цільового використання. У п.3 ст. 2 Земельного кодексу України відмічено, що «об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї)» [17].

Визначення поняття землі закріплене в окремих законодавчих актах окремих країн СНД: У статті 5 Земельного кодексу Республіки Молдова вказано, що «земля – цей життєвоважливий простір, засіб сільськогосподарського виробництва і місце розміщення усіх об'єктів діяльності людини» [12]. Стаття 1 Земельного кодексу республіки Узбекистан відмічає, що «земля є загальнонаціональним багатством, підлягає раціональному використанню і охороняється державою як основа життя, діяльності і добробуту народу Республіки Узбекистан [14]. Аналіз даних в земельному законодавстві країн СНД визначень землі, як об'єкту правовідносин, дозволяє зробити висновок про те, що земля у відповідних нормативно-правових актах має три аспекти розуміння - екологічний, соціальний і економічний.

Представники правових наук розширюють дане в нормах поняття землі. Наприклад, В. Мунтян визначає, що земля як об'єкт права власності – це «верхній ґрунтовий шар, який використовується для сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, дно морів (у межах державного кордону) і інших водойм, а також інша поверхня земної кори в межах територіальних меж» [66, с. 29]. На думку О. Зайцева земля, як частина довкілля – це «нерухома частина земної кори, яка характеризується певним простором і рельєфом, виступає основою ландшафту, розташована над надрами, покрита ґрунтовим шаром, рослинністю і водами» [40, с. 9].

Деякі учені вважають, що правильним під поняттям землі, як об'єкту правового регулювання, слід розуміти тільки ті її елементи, відносно яких встановлений певний правовий режим (особливий порядок правового регулювання, що виражається в поєднанні юридичних засобів і створює бажаний соціальний стан і конкретну міру «сприятливості або несприятливості» для задоволення інтересів суб'єктів права [52, с. 276]).

Наведені приклади визначення поняття землі не можна назвати універсальним, оскільки жодне з них не враховує різноманіття особливостей і функцій землі. Узагальнюючи дане в земельному законодавстві країн СНД визначення землі, як об'єкту земельних правовідносин, ми можемо відмітити наступні її «ознаки»: «продукт» природи; найважливіший компонент довкілля; складний господарський об'єкт; майно особливого роду; абсолютно нерухомий об'єкт; має стійку природну неоднорідність і велику цінність, обмежена в просторі; універсальний об'єкт виробництва; просторовий базис існування людей, основа національного самовизначення і територіальної державності; жорстке географічне закріплення земельних ресурсів і відсутність здатності до передислокації.

Ці особливості землі, як об'єкту правовідносин, визначають і специфіку їх правового регулювання.

Відповідно до правового режиму земель усі землі в кожній країні підрозділяються на категорії, що містять певні групи властивостей, характерні особливості окремих категорій земель. Так, ст. 8 Кодексу республіки Білорусь про землю закріплює наступне положення «землі, земельні ділянки розподіляються по категоріях земель, залежно від їх основного цільового призначення і визначеного відповідно до законодавства правового режиму їх використання і охорони» [19].

Залежно від геологічно-кліматичних умов кожної країни норми земельного законодавства країн СНД визначають свій склад земельного фонду залежно від цільового призначення землі.

Аналіз земельного законодавства країн СНД дозволяє визначити категорії земель, які складають земельний фонд: 1) землі сільськогосподарського призначення; 2) землі населених пунктів (міст, селищ і сільських населених пунктів); 3) землі промисловості, транспорту, зв'язку, землі для потреб космічної діяльності, оборони, національної безпеки і іншого не сільськогосподарського призначення; 4) землі, що особливо охороняються, землі оздоровчого, рекреаційного і історико-культурного призначення; 5) земель лісового фонду; 6) земель водного фонду; 7) земель запасу.

Не типовими для усіх країн СНД категоріями земель є землі спеціального призначення (Республіка Вірменія) і землі Державного резерву земель з родовищами корисних копалин (Киргизька Республіка). Детальніше категорії земель країн СНД описано в Додатку А. Таблиця 1. Категорії земель за земельним законодавством країн СНД. Рис. 1. Склад земель в країнах СНД.

Така система земельного фонду має недоліки, а саме – система допускає наявність майже в кожній категорії підкатегорій, які відрізняються специфічними «вимогами» до правового режиму регулювання, таким чином, формуючи змішаний правовий режим для кожної категорії. Ми вважаємо, що це негативно позначається на земельних відносинах в цілому і підтримуємо ту наукову точку зору, яка пропонує визначати підкатегорії земель виходячи з цільового їх призначення. Приклад запропонованої класифікації підкатегорії земель, як об'єктів земельних відносин, наведений нами в додатку Б. Класифікація земель за цільовим призначенням.

Слід зазначити, що об'єктом земельних відносин є не земля, як об'єкт природи або природний ресурс, а саме земельна ділянка - індивідуалізована в установленому порядку частина поверхні землі. У земельних кодексах країн СНД дається наступні розуміння «земельної ділянки»: земельна ділянка – це частина наземної і підземної поверхні землі, яка має фіксовані межі,

територію, місце знаходження, правовий статус з обмеженнями, передбаченими законами, які зареєстровані і відображенні в Єдиному державному кадастрі нерухомого майна, - ст. 5. Земельного кодексу Республіки Вірменія [16]; земельні ділянки характеризуються площею, місцем розташування, межами, мають правовий статус і інші характеристики, відображенні в документах державної реєстрації права на землю, - ст. ст.21 Земельного кодексу Республіки Молдова [12].

Отже, визначення земельної ділянки, як об'єкту правового регулювання, відрізняється не лише в законодавстві країн СНД, але і може по-різному трактуватися «усередині» земельного законодавства конкретної країни.

Елементами земельної ділянки є ґрунтовий шар, рослини, що знаходяться на земельній ділянці, водні об'єкти загальнопоширені корисні копалини. Земельні ділянки, права на них, елементи земельних ділянок, переміщення яких нанесення шкоди їх призначенню неможливе, за загальним правилом знаходиться в обороті разом [55, с. 30].

Різні підходи до поняття «земельна ділянка» існують і в науковій думці.

На думку В. І. Андрейцева, «в юридичному значенні земельна ділянка може розглядатися як територіально-просторова, індивідуально-визначена та юридично відособлена поверхнева частина (включаючи ґрунтовий покрив) відповідної категорії земель, межі якої встановлені на місцевості і зафіксовані у земельно-правових документах, що посвідчують її приналежність на підставі відповідного юридичного титулу власникам чи користувачам для цільового використання в якості операційної бази, засобу, умови та джерела життєдіяльності та задоволення матеріальних, соціальних, екологічних, духовних та інших потреб та інтересів осіб». За визначенням В. В. Носіка, земельна ділянка – «це розташована над надрами частина земної поверхні, що є основою ландшафту, нерухома за місцем знаходження, індивідуально визначена в конкретній місцевості за розмірами, межами,

цільовим (функціональним) призначенням, встановленими законом, адміністративним актом чи договором правами та обов'язками на неї громадян та юридичних осіб та інших суб'єктів земельного права» [55, с. 31].

У документах ООН можна зустріти визначення земельної ділянки як «окремої замкненої площі або багатокутника, що географічно визначається її (його) межами, і включає землю, на яку поширюються однорідні майнові права та яка перебуває в одній і тій самій власності» («landparcel, here defined as a single closed area or polygon that is determined geographically by its boundaries, contains land under homogeneous property rights and is held in one ownership»).

У своїх наукових працях А. Минаєва визначає наступні ознаки земельної ділянки, як об'єкту земельних відносин: площа; місце розташування; межі земельної ділянки; цільове призначення і дозволене використання; кадастровий номер земельної ділянки; права на земельну ділянку; обмеження прав і обтяження земельної ділянки; економічні характеристики; якісні характеристики; наявність об'єктів нерухомого майна [63, с. 7].

Висновок: поняття «земля» і «земельна ділянка» в земельному праві співвідносяться як ціле і частину і виступають об'єктом різних видів земельних відносин.

РОЗДІЛ 2

ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В КРАЇНАХ СНД

2.1. Державне регулювання земельних відносин в країнах СНД

Дослідження державного регулювання земельних відносин в країнах СНД базується на загальнотеоретичному понятті «державне регулювання економічних відносин», у тому числі і земельних відносин. *Державне регулювання економіки в науці розуміється, як вплив на економічні відносини шляхом прямої або непрямой дії через систему заходів державних органів.*

Слід зазначити, що існує певна різниця наукових поглядів і на поняття «державне регулювання земельних відносин». Так, у своїх працях Л.А. Швайка вказує, що державне регулювання земельних відносин – «це створення законодавчої бази з захисту прав землевласників і землекористувачів, у виборі ефективних пропорцій між прямим і непрямим управлінням земельними ресурсами» [95, с. 156]. Як стверджує О.С. Дамдин, державне регулювання земельних відносин «спрямовано на організацію раціонального використання землі і її охорону шляхом встановлення певних правил і норм володіння, використання і розпорядження земельними ресурсами країни» [37, с. 175]. Зокрема, Н.І. Калінін вважає, що державне регулювання земельних відносин – «це цілеспрямована діяльність державних органів по організації раціонального використання земель і їх охороні шляхом вжиття економіко-правових заходів» [49, с. 2].

Враховуючи усе вищевикладене, ми можемо запропонувати наступне визначення поняття «державне регулювання земельних відносин – це цілеспрямована діяльність державних органів правового, економічного і організаційного характеру, яка спрямована на регулювання відносин у сфері

раціонального використання земель, їх охорони та захисту прав землевласників і землекористувачів».

Аналізуючи визначення державного регулювання земельних відносин, ми можемо виділити наступні об'єктивні причини необхідності такого регулювання: особлива багатофункціональна роль землі в житті суспільства; природна обмеженість і незамінність землі; необхідність раціонального використання землі; захист прав і інтересів суб'єктів земельного права; усунення негативних наслідків ринкових процесів у сфері земельних відносин; захист державних і національних інтересів; - створення ефективних умов для функціонування ринку землі; забезпечення державних і громадських потреб і пріоритетів розвитку земельних відносин; забезпечення безпеки і оборони країни; необхідність «урівноваження» прямих і непрямих методів державного регулювання земельних відносин тощо.

Серед видів державного регулювання земельних відносин в правовій науці виділяють наступні види:

1. Регулювання земельних відносин державою в якості суверена, який володіє територіальним верховенством відносно усіх земель незалежно від форм власності.

Конституційні основи цього виду державного регулювання земельних відносин закріплені у більшості Конституцій країн СНД. Наприклад, згідно ст. 55 Конституції Республіки Узбекистан «земля, її надра, води, рослинний і тваринний світ та інші природні ресурси є загальнонаціональним багатством, підлягають раціональному використанню та охороняються державою». *Отже, об'єктивна необхідність регулювання земельних відносин державою в якості суверена, обумовлено наступним чинником – земля, як основа життєдіяльності народів є винятковою власністю держави і знаходиться під його особою охоронною.*

2. Господарське регулювання земельних відносин – державні органи діють як господарські суб'єкти, тобто надають земельні ділянки

фізичним і юридичним особам у користування та власність, ведуть облік, оцінку та охорону земель тощо [37, с. 175]. Наприклад, оцінка землі в Республіці Молдова здійснюється Парламентом на підставі положень Закону Республіки Молдова «Про нормативну ціну і порядок купівлі-продажу землі» № 1308-XIII від 25.07.1997 р.: «тарифи для розрахунку нормативної ціни землі встановлюються на умовну одиницю бал-гектару виходячи з кадастрових (кількісних і якісних) показників, згідно з додатком, що є складовою частиною даного закону, і індексується щорічно парламентом за поданням уряду при затвердженні державного бюджету відповідно до рівня інфляція» (п.2 статті 2) [24].

Як стверджує О.С. Дамдин «державне регулювання земель підрозділяється на: загальне – яке здійснюється державними органами загальної і спеціальної компетенції і таке, що поширюється на усі категорії земель і усіх суб'єктів земельних відносин; галузеве – яке здійснюється міністерствами і комітетами, відповідними службами, ґрунтуючись на принципі підвідомчості підприємств і організацій, яким надані землі у володіння і користування» [37, с. 176].

Приклад загального державного регулювання земель. Згідно Глави 2 Кодексу республіки Білорусь про землю державне регулювання земельних відносин в Республіці Білорусь здійснюють «Президент Республіки Білорусь, Рада Міністрів Республіки Білорусь, Державний комітет з майна Республіки Білорусь, інші спеціально уповноважені республіканські органи державного управління, обласні, Мінський міський, міські (міст обласного підпорядкування), районні, сільські, селищні та міські виконавчі комітети відповідно до їх компетенції, передбаченої цим Кодексом та іншими актами законодавства» [19].

В Україні органи місцевого самоврядування (обласні, Київська і Севастопольська міські, районні, районні у містах, сільські, селищні та міські ради) виконують управлінські функції у сфері земельних відносин відповідно до статей 8-12 Земельного Кодексу України, законів України «Про місцеве

самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 року (з відповідними змінами) та «Про столицю України – місто-герой Київ» від 15 січня 1999 року.

Особливістю *галузевого державного регулювання* земель є те, що внутрішньогосподарське управління землями здійснюється підприємствами і організаціями, яким надані землі у володіння і користування. Наприклад, їх органи видають нормативні акти в сфері управліннями земель, які обов'язковими для виконання у рамках цієї юридичної особи, і підкріплюються заходами дисциплінарної дії.

Процес правового регулювання земельних відносин здійснюється на основі регулятивних і охоронно-попереджувальних норм.

Основною метою правового регулювання земельних відносин є «раціональне використання земельних ресурсів в країнах СНД», яке забезпечується різними комплексами правових заходів. А саме:

1. Стимулювання цільового використання земельних ділянок: а) платність землекористування (наприклад, «земельні ділянки, що знаходяться у власності, постійному землекористуванні або первинному безвідплатному тимчасовому землекористуванні, обкладаються земельним податком відповідно до податкового законодавства Республіки Казахстан» - ст. 9 Земельного кодексу Республіки Казахстан [4]); б) застосування пільг і переваг до власників і землекористувачів (наприклад, «надання пільг земельного податку на землі, які вперше освоюються, і землі зрошування, що знаходяться в процесі меліоративного поліпшення, в порядку встановленому законодавством», - ст. 83 Земельні кодекси Республіки Узбекистан [14]); в) застосування санкцій до осіб, що порушують процес використання земель (наприклад, «посадовці, власники земельних ділянок і землекористувачі несуть встановлену законодавством Киргизької Республіки громадянську, адміністративну і кримінальну відповідальність за порушення земельного законодавства» - ст.120 Земельного кодексу Киргизької Республіки [15]).

2. Способи усунення причин і умов, які сприяють нераціональному використанню земельних ділянок: а) встановлення державної системи

надання і вилучення земель (наприклад, «право приватної власності на земельні ділянки припиняється за постановою суду при конфіскації земельної ділянки» - ст.80 Кодексу республіки Білорусь про землю [19]); б) встановлення необхідності узгодження відведень земельних ділянок з відповідними державними службами (наприклад, «надання юридичним особам Туркменістану земельних ділянок для розробки корисних копалини здійснюється після оформлення гірського відведення з умовою подальшої рекультивації відпрацьованих площ і дотриманням вимог законодавства Туркменістану в області охорони природи» - ст. 85 Кодексу Туркменістану «Про землю» [11]); в) розробка науково-обґрунтованих розрахунків, що наочно показують наслідки використання представлених земель (наприклад, «охорона земель здійснюється за допомогою застосування на практиці науково-обґрунтованих нормативів користування землею, що відображають в собі оптимальну структуру користування, а також ефективну організацію території на основі землеустрою» - ч. 2 ст. 34 Земельний кодекс Азербайджанської Республіки [13]).

3. Спосіб встановлення оперативного припинення нераціонального використання земельних ділянок (наприклад, «у випадках, коли орган дав вказівки по усуненню причин нераціонального використання і охорони земель, він має право здійснити перевірку вказаних заходів у встановлений термін» - ст. 85 Земельного кодексу республіки Узбекистан [14]).

4. Спосіб встановлення усунення порушень правил раціонального використання земель (наприклад, «охорона земель складається з системи правових, організаційних, економічних та інших заходів, здійснюваних в цілях їх раціонального використання, недопущення необґрунтованого вилучення найбільш цінних земель з обороту сільського господарства і лісового господарства, захисту від шкідливої природної і антропогенної дії, а також відновлення і збільшення родючості земель, лісового фонду» - ч.1 ст. 34 Земельні кодекси Азербайджанської Республіки [13]).

Таким чином, правове забезпечення раціонального використання земель, як основний із засобів правового регулювання земельних відносин, представляє собою складний комплекс правових заходів, системне використання яких дозволяє вирішувати завдання земельної політики країн СНД.

Слід зазначити, що регулювання різних видів земельних відносин на основі принципу роздільної законодавчої регламентації Земельні кодекси країн СНД розмежовують сфери дії земельного законодавства, законодавства про охорону навколишнього середовища та раціональне використання природних ресурсів і т.д. Даний принцип дозволяє оптимально регулювати земельні відносини з урахуванням особливостей об'єкта відносин і його екологічних взаємозв'язків з іншими природними об'єктами.

2.2. Недоліки та перспективи державного регулювання земельних відносин

Серед проблем державного регулювання земельних відносин слід виділити наступні проблеми: застаріле земельне законодавство у сфері державного регулювання земельних відносин, яке не відповідає сучасному розвитку соціально-економічних відносин в державі; «розгалужена» система державних органів у сфері державного регулювання земельних відносин; проблема взаємодії між державними органами різних рівнів і сфер впливу на земельні відносини (наприклад, взаємодія між органами що мають в розпорядженні інформацію про земельні ділянки і органами, які здійснюють оформлення прав на них [39, с. 115]); дублювання функції державних органів (наприклад, неодноразове повторення ідентичних даних кадастрового обліку); відсутність єдиної системи обліку, зберігання і використання інформаційних ресурсів щодо земельних ділянок; концентрація великої кількості земельних ділянок в деяких великих структурах (латифундистах); високий рівень корупції у сфері державного регулювання земельних відносин; припинення діяльності багатьох суб'єктів господарювання у сфері використання різних категорій земель; вилучення земель сільськогосподарського призначення і внесення їх до фонду перерозподілу; зміна дозволеного використання земель; складнощі переходу від системи державного регулювання земельних відносин, при якій єдиним власником землі була держава, до системи державного управління земельними відносинами за наявності плюралізму власників землі; нераціональне використання земель, яке призводить до деградації земель; неефективна реалізація законодавства у сфері приватизації земель сільськогосподарського призначення; відсутність ефективної системи заходів по відвертанню негативної дії водної і вітрової ерозії земель; негативні наслідки земельної реформи (падіння сільськогосподарського виробництва, урбанізація

суспільства, зубожіння жителів сільськогосподарських регіонів, залежність від країн-експортерів тощо); низький відсоток документального оформлення права користування землями; бюрократизм у сфері оформлення права на використання земель для ведення фермерського господарства; різновекторна спрямованість державного управління земельних відносин тощо.

Ми вважаємо, що пріоритетними напрямками вдосконалення державного регулювання земельних відносин є:

а. створення єдиного інформаційного простору для обліку земель на загальнодержавному і регіональному рівні (наприклад, єдиний банк даних про земельні ділянки з уніфікованою формою інформації для всіх державних органів у сфері регулювання земельних відносин і можливістю доступу до інформації в реальному часі);

б. вдосконалення організаційної структури взаємодії суб'єктів державного управління земельними взаємовідносинами (наприклад: організацію взаємодії між територіальними органами державного земельного управління і органами місцевого самоврядування у сфері розробки спільні адміністративні, організаційно-економічні і правові форми управління земельними відносинами);

с. поліпшення системи розподілу земельних ділянок, у тому числі і шляхом проведення торгів, безкоштовне і на пільгових умовах надання земель, які потрібні для розвитку соціальної сфери держави і територіальних громад.

д. формування єдиного погляду на організацію державного управління земельними відносинами і використання землі;

е. розробка єдиної для України схеми землеустрою території держави.

ВИСНОВКИ

Проведений системний порівняно-правовий аналіз земельного законодавства країн СНД і України дозволив поглибити теоретичні положення земельно-правової теорії і практики правового регулювання земельних відносин, а також визначити основні напрями їх вдосконалення.

Проведене дослідження дало можливість зробити наступні висновки:

1. В широкому розумінні регулювання земельних відносин – це цілеспрямована діяльність відповідних державних органів у сфері формування і реалізації правових, економічних і організаційних заходів, спрямованих на втілення мети державної земельної політики.

Правове регулювання земельних відносин більшості країн СНД має на меті забезпечення раціонального використання і охорони земель, відтворення родючості, поліпшення природного середовища, реалізацію і захист права на землю.

Предметом правового регулювання земельних відносин в країнах СНД і Україні є земельні відносини.

Відмінні риси земельних відносин: земельні відносини виникають на основі реалізації різних форм власності на земельні ділянки; земельні відносини дозволяють реалізувати правомочності власника відносно земельної ділянки; види земельні відносини визначаються цільовою категорією земельної ділянки; обов'язковим складовим елементом земельних відносин є «раціональне використання» і «охорона» земель; пряма та опосередкована форма залучення до земельних правовідносин усіх суб'єктів права; економічний характер.

Земельні відносини мають визначені теорією права елементи, які потрібні і достатні для правових правовідносин: норма права, якій необхідно керуватися при регулюванні земельними ресурсами; суб'єкти або учасники

земельних відносин; об'єкти правовідносин; зміст правового регулювання земельних відносин, який включає регулятивні і охоронні нормативні акти.

2. Загальним об'єктом земельних правовідносин є земля, незалежно від приналежності її до тієї або іншої категорії, форми власності або цільового використання. Наведені в дослідженні приклади визначення поняття землі не можна назвати універсальним, оскільки жодне з них не враховує різноманіття особливостей і функцій землі.

Земля має три аспекти розуміння: екологічний, соціальний і економічний.

Ознаки земля, як об'єкту земельних відносин: «продукт» природи; найважливіший компонент довкілля; складний господарський об'єкт; майно особливого роду; абсолютно нерухомий об'єкт; має стійку природну неоднорідність і велику цінність, обмежена в просторі; універсальний об'єкт виробництва; просторовий базис існування людей, основа національного самовизначення і територіальної державності; жорстке географічне закріплення земельних ресурсів і відсутність здатності до передислокації.

Відповідно до правового режиму землі усі землі в кожній країні СНД підрозділяються на категорії, що містять певні групи властивостей, особливості, характерні окремим категоріям земель. Залежно від геологічно-кліматичних умов кожної країни норми земельного законодавства країн СНД визначають свій склад земельного фонду залежно від цільового призначення землі.

Визначення земельної ділянки, як об'єкту правового регулювання, відрізняється не лише в законодавстві країн СНД, але і може по-різному трактуватися «усередині» земельного законодавства конкретної країни.

Ознаки земельної ділянки, як об'єкту земельних відносин: площа; місце розташування; межі земельної ділянки; цільове призначення і дозволене використання; кадастровий номер земельної ділянки; права на земельну ділянку; обмеження прав і обтяження земельної ділянки;

економічні характеристики; якісні характеристики; наявність об'єктів нерухомого майна.

При регулюванні різних видів земельних відносин і на основі принципу роздільної законодавчої регламентації Земельні кодекси країн СНД розмежовують сфери дії земельного законодавства, законодавства про охорону довкілля і раціональне використання природних ресурсів тощо.

Види державного регулювання земельних відносин в країнах СНД:

1) регулювання земельних відносин державою в якості суверена, що володіє територіальним верховенством по відношенню до всіх земель незалежно від форм власності; 2) господарське регулювання земельних відносин.

Проблеми державного регулювання земельних відносин: застаріле земельне законодавство в сфері державного регулювання земельних відносин, яке не відповідає сучасному розвитку соціально-економічних відносин в державі; «розгалужена» система державних органів в сфері державного регулювання земельних відносин; проблема взаємодії між державними органами різних рівнів і сфер впливу на земельні відносини; дублювання функцій державних органів; відсутність єдиної системи обліку, зберігання і використання на інформаційних ресурсах відомостей щодо земельні ділянки; концентрація великої кількості земельних ділянок в окремих великих структурних утвореннях та інше.

Пріоритетними напрямками вдосконалення державного регулювання земельних відносин є: створення єдиного інформаційного простору для обліку земель на загальнодержавному та регіональному рівні; вдосконалення організаційної структури взаємодії суб'єктів державного управління земельними відносинами; поліпшення системи розподілу земельних ділянок; формування єдиного погляду на організацію державного управління земельними відносинами та використання землі; розробка єдиної схеми землеустрою території держави.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/>
2. Конституція Республіки Таджикистан від 06.11.1994 р. [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://www.tajikistan.turkestan.ru/constitution/>.
3. Конституція Киргизької Республіки від 05.05.1993 р. [Електронний ресурс].- Режим доступу: http://www.gov.kg/?page_id=263&lang=ru.
4. Декларація про принципи міжнародного права, що стосуються дружніх відносин та співробітництва між державами відповідно до Статуту Організації Об'єднаних Націй від 24.10.1970 г. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/995_569/card2#Card
5. Статут Організації Об'єднаних Націй і Статут Міжнародного Суду ООН від 26.06.1945 [Електронний ресурс].- Режим доступу: http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/995_010
6. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20.03.1952 [Електронний ресурс].- Режим доступу: http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/994_535
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Российская газета. - N 211-212. - 30.10.2001.
8. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15/paran155#n155>
9. Кримінальний кодекс України від 05.04.2001 № 2341-III [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2341-14>
10. Водний кодекс України від 06.06.1995 № 213/95-ВР

[Електронний ресурс].- Режим доступу:
<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80>

11. Кодекс Туркменістану «Про землю» [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://parahat.info/law/kodeks-turkmenistana-o-zemle>.

12. Земельний кодекс Республіки Молдова від 25.12.91 № 828-XII [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://www.law-moldova.com/laws/>.

13. Земельний кодекс Азербайджанської Республіки від 16.07.1996 № 695-IQ [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://eco.gov.az/az/435-azerbaycan-respublikasinin-torpaq-mecellesi>.

14. Земельний кодекс Республіки Узбекистан від 30.04.1998 № 598-I [Електронний ресурс].- Режим доступу:
http://www.lex.uz/pages/GetAct.aspx?lact_id=149947.

15. Земельний кодекс киргизької Республіки від 02.06.1999 № 46 [Електронний ресурс].- Режим доступу:
http://online.adviser.kg/Document/?doc_id=30241294.

16. Земельний кодекс Республіки Вірменія від 02.05.2001. № ЗР-185 [Електронний ресурс].- Режим доступу: www.parliament.am/legislation.

17. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/>.

18. Земельний кодекс Республіки Казахстан від 20.06.2003 г. №442-II [[Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://online.zakon.kz/>.

19. Кодекс республіки Білорусь про землю від 23.06 2008 г. № 425-3 [Електронний ресурс].- Режим доступу:
http://www.etalonline.by/?type=text®num=Hk0800425#load_text_none_1_6.

20. Цивільний кодекс Республіки Молдова від 06.06.2002 №.1107 [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://lex.justice.md/ru/325085/>.

21. Земельний кодекс Республіки Таджикистан від 13.12.1996 [Електронний ресурс].- Режим доступу:
http://tabiat.narod.ru/LAWDB/1_10.html.

22. Земельный кодекс Республики Узбекистан від 30.04.1998 № 598-I [Електронний ресурс].- Режим доступу: http://www.lex.uz/pages/GetAct.aspx?lact_id=149947.

23. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI. [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>

24. Закон Республики Молдова «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли» № 1308-XIII от 25.07.1997 г [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://www.casa-ta.info/zakon/zakon4.php?lang=ru>.

25. Указ Президент України «Про Стратегію сталого розвитку "Україна - 2020"» від 12.01.2015 № 5/2015 [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5/2015>

26. Постанова Верховний Суд України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» від 16.04.2004 № 7 [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04>

27. Алексеев С.С. Право: азбука – теория – философия: Опыт комплексного исследования / С.С. Алексеев. – М.: Статут, 1999. – 712 с. 41-45.

28. Баглай М.В. Конституционное право Российской Федерации: Учебник для вузов/ М.В. Баглай – М., 2006. - 278 с.

29. Батычко В.Т. Земельное право в вопросах и ответах / В.Т. Батычко. – Таганрог: ТТИ ЮФУ, 2007. – 145 с. 68- 46.

30. Боголюбов С.А. Земельное право: учебник для бакалавров / С. А. Боголюбов. — 5-е изд., перераб. и доп. — М.: Издательство Юрайт; ИД Юрайт, 2013. — 376 с. — Серия : Бакалавр. Базовый курс.

31. Борисов А.Б. Большой экономический словарь/ А.Б. Борисов – М.: Книжный мир, 2003. — 895 с.

32. Бородин С.С. Земельное право. Общая часть: Курс лекций/ С.С. Бородин. - СПб.: СПбГУАП., 2000. - 215 с.

33. Вахаев М.Х. Дискуссионные вопросы частной собственности на землю в России / М.Х. Вахаев// Журнал российское право. - 2006. - № 5. - С. 79–86.
34. Гаврилов В.О. Не снятые вопросы земельной собственности в России / В.О. Гаврилов // Федерализм. 2002. - № 2. - С. 239–257.
35. Гошуляк В.В. Институт собственности в конституционном праве России/ В.В. Гошуляк. - М., 2003.- С. 130–131.
36. Дамдын О. С. Земельное право: понятие, предмет и метод правового регулирования/ О. С. Дамдын // Молодой ученый. — 2014. — №1. — С. 211-213.
37. Дамдын О.С. Государственное регулирование земельных отношений/ О.С. Дамдын // Молодой ученый. — 2011. — №5. Т.1. — С. 175-177.
38. Долгополова М. В.. Актуальные проблемы предмета и метода правового регулирования: автореферат дис. ... кандидата юридических наук : 12.00.01 / Долгополова Мария Владимировна; [Место защиты: С.-Петерб. гос. ун-т] - Санкт-Петербург, 2009 - Количество страниц: 26 с. Санкт-Петербург, 2009 - 26 с.
39. Жуков М.А. Актуальные проблемы регулирования земельных отношений / М.А. Жуков // Весник ОГУ. – 2003. - №3. – С. 112-116.
40. Зайцев О.Л. Право наследования земли в Украине: Автореф. дис...канд. юр. наук:12.00.03 / О.Л. Зайцев. МВС Украины. Университет внутренних дел – Харьков, 2000. – С. 9.
41. Захарова И.Ю. Право частной собственности на землю в Российской Федерации [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://uristinfo.net/agropravo>.
42. Земельное право России [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://www.bibliotekar.ru/zemelnoe-pravo-1/index.htm>.
43. Земельное право: Учебник / Отв. ред. Г.Е. Быстров, Р.К. Гусев.– М.: Проспект, 200. – 253 с.

44. Землякова, Г.Л. Конституционные основы земельного и аграрного права / Г.Л. Землякова, О. А. Самончик, В. В. Устюкова // Государство и право. - 2014. - № 1. - С. 63-73.

45. Зорькин В.Д. Россия и Конституция в XXI веке. Взгляд с Ильинки/ В.Д. Зорькин. - М., 2007, 272 с.

46. Иволга А.Г. Современный рынок земель сельскохозяйственного назначения России: актуальная характеристика и тенденции развития./ А.Г. Иволга // Альманах современной науки и образования.- Тамбов: Грамота, 2009.- № 3 (22). - С. 71-73.

47. Иоффе О.С., Маргородский М.Д. Вопросы теории права/ О.С. Иоффе, М.Д. Маргородский. М.: Наука, 1961 . – 334 с.

48. Калашников С.В. Система конституционных гарантий обеспечения прав и свобод граждан в условиях формирования в России гражданского общества/ С.В. Калашников // Государство и право. 2002 - № 10. - С. 18-24.

49. Калинин Н.И. Правовое регулирование земельных отношений в России/ Н.И. Калинин – М.: Кооперационный проект «Германо-Российский аграрно- политический диалог», 2011. – 6 с.

50. Клюкин Б.Д. О некоторых проблемах развития земельного законодательства/ Б.Д. Клюкин // Государство и право. 1997. - № 3. - С. 37–39.

51. Колесніченко В. В. Принципи права Європейського Союзу: загальнотеоретичне дослідження : автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.01 / Колесніченко Вадим Васильович; Одеська національна юридична академія. – Одеса, 2010. – 22 с.

52. Комаров С.А., Малько А.В. Теория государства и права. Учебно-методическое пособие. Краткий учебник для вузов./ С.А. Комаров, А.В. Малько— М.: Издательская группа НОРМА— ИНФРА-М — 448 с. 38

53. Краткий курс лекций по дисциплине «Экономика недвижимости» [Электронный ресурс].- Режим доступа:

http://studme.org/44555/ekonomika/ekonomika_nedvizhimosti.

54. Лелекова Л.Д. Теория государства и права. Учебное пособие./ Л.Д. Лелекова - Санкт-Петербург: Азбука, 2010 – 362 с.

55. Луняченко А. В. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащих гражданам на праве собственности [Текст]: Дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Луняченко Анатолий Васильевич; Одесская национальная юридическая академия. - О., 2002. - 170 с.

56. Малько А.В. Теория государства и права: Учебник/ А.В. Малько – М.: Юристъ, 2001 – 304 с.

57. Матузов Н.И., Малько А.В. Теория государства и права: Курс лекций. — 2-е изд., перераб. и доп. / Н.И. Матузов, А.В. Малько - М.: Юристъ, 2001. — 776 с.

58. Махортова О.А. Формирование рынка земли в Российской Федерации/ О.А. Махортова// [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://www.rae.ru/forum2012/pdf/3113.pdf>

59. Мачульская Е.Е., Горбачева Ж.А. Право социального обеспечения. 3-е изд., перераб. и доп./ Е.Е. Мачульская, Ж.А. Горбачева - М.: Книжный мир, 2001. — 292 с.

60. Меденцов А.С. Шпаргалка по земельному праву [Электронный ресурс]// [Электронный ресурс].- Режим доступа: http://www.razlib.ru/shpargalki/shpargalka_po_zemelnomu_pravu/index.php.

61. Мелехин А. В. Теория государства и права: учеб. / А.В. Мелехин. — М.: Маркет ДС, 2007. — 640 с. (Университетская серия).

62. Мелихов А.И. Право частной собственности на земельные участки: Конституционно-правовой аспект: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук / Мелихов А.И. - Волгогр. акад. МВД России. Волгоград, 2007. - 30 с.

63. Минаева А.А. Земельный участок как объект земельных правоотношений: Дисс. ... канд. юрид. наук./ А.А. Минаева - М.: Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, 2007. - 235 с.

64. Молдован В. В. Правознавство : навчальний посібник. 2-ге вид.

/ В.В. Молдован, Л.І. Чулінда. – К.: Центр учбової літератури, 2010. – 184 с.

65. Москалькова Т.Н. Рынок земли и преступления в сфере земельного оборота/ Т.Н. Москалькова// Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – М.: ООО "Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ", 2008. – №1 (22). – С. 24-26.

66. Мунтян В.Л. Правовая охрана грунтов Украинской РСР/ В.Л. Мунтян. – К.: Научная мысль, 1965. – С.29-33.

67. Нецветаев А.Г. Земельное право. Учебно-методический комплекс/ А.Г. Нецветаев. - М.: ЕАОИ, 2008 - 386 с.

68. Ольнев Д.А. Понятие гарантий конституционного права частной собственности на землю/ Д.А. Ольнев // Пробелы в российском законодательстве. - 2'2011. – С. 37-39.

69. Отчет ЕСПЧ за 2016 год включая предыдущие годы – Официальный сайт Европейского Суда по правам человека [Электронный ресурс].- Режим доступа: <https://roseurosud.org/espch/statistika-espch-1959-2016>.

70. Официальный сайт Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь [Электронный ресурс].- Режим доступа: http://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-land/.

71. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс].- Режим доступа: <https://rosreestr.ru/>.

72. Поздняков А.В. Собственность и ее роль в самоорганизации социально-экономических систем. Проблемы собственности на природные ресурсы/ А.В. Поздняков. - Новосибирск: Изд-во СО РАН, 1999. - 133 с.

73. Поляков И.И. Теория понимания сущности объекта правоотношений/ И.И. Поляков // Учение записки Таврического национального университета им В.И. Вернадского: Серия «Юридические науки». – Том. 19 (58), № 2. – 2006 г. – С. 113-117.

74. Протасов В.Н. Теория права и государства. Проблемы теории права и государства. Вопросы и ответы/ В.Н. Протасов. - М.: Новый Юрист, 1999. — 240 с.
75. Проценко Е.В. Сущность и правовое содержание права частной собственности на землю / Е.В. Проценко// Юридическая мысль. -2011 - №2 (64) – с. 101-107.
76. Прямое и косвенное государственное регулирование экономики [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://econtool.com/gosudarstvennoe-regulirovanie-ekonomiki.html>.
77. Пьянов Н.А. Консультации по теории государства и права. Тема «Правовое регулирование и его механизм» / Н.А. Пьянов // Сибирский Юридический Вестник. - 2003. - № 1. – С. 15-23.
78. Рогова М.В. Теневая экономика на локальных рынках земель: крах или перспективы реформы собственности/ М.В. Рогова// Региональная экономика: теория и практика. – 2014. - № 20 (347). – С. 17- 26.
79. Россия в цифрах. 2015: Крат.стат.сб./Росстат- М., 2015 - 543 с. 75
80. Скакун О.Ф. Теория государства и права: Учебник/ О.Ф. Скакун. — Харьков: Консум; Ун-т внутр. дел, 2000. — 704 с.
81. Словарь терминов КЗРиЗ [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://bishelp.ru/business/pomeshhenie/slovar-terminov-kzriz>.
82. Советский энциклопедический словарь: [ок. 80000 слов] / [Абашидзе И. В., Зимов П. А., Александров А. П. и др.]; гл. ред. А. М. Прохоров. – М.: Сов. энциклопедия, 1990. – 1632 с.
83. Стеченко Д.М. Державне регулювання економіки: Навч. посіб. — 3-тє вид., випр. Рекомендовано МОН / Д.М. Стеченко— К., 2006. — 262 с.
84. Сухова Е.А. Земельное право: курс лекций: учебное пособие для вузов/ Е.А. Сухова. - М.: Издательство «Экзамен», 2006. – 251 с.
85. Теория государства и права / под ред. В. М. Корельского, В. Д. Перевалова. – М.: НОРМА, 2004. – 616 с.
86. Теория государства и права: Курс лекций / Под ред.

Н.И. Матузова, А.В. Малько. — 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юристъ, 2003 - 776 с.

87. Теория государства и права: Учебник. / Под ред. В.К. Бабаева. - М.: Юристъ, 2003. — 592 с.

88. Титова Н.Г. Рынок земли и его роль в повышении конкурентоспособности экономики /Н.Г. Титова// Экономические науки Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского, 2010- № 3 (2). - С. 612–615.

89. Философский энциклопедический словарь. – М.: Советская энциклопедия / гл. редакция: Л. Ф. Ильичёв, П. Н. Федосеев, С. М. Ковалёв, В.Г. Панов. 1983. – 840 с.

90. Фучко А. С. Конституционные основы права частной собственности на землю/ А. С. Фучко// Вестник НГУ. Серия право, 2012. – Т.8. Вып. 2. – 76-82.

91. Харитонов Є.О. Цивільне право України : підручник / Харитонов Є.О., Старцев О.В. – Вид. 2, перероб. і доп. – К.: Істина, 2007. – 816 с.

92. Чередникова А.О. Развитие земельных отношений как фактор повышения эффективности сельскохозяйственного производства / А.О. Чередникова. — Воронеж: ГНУ НИИЭОАПК ЦЧР, 2005. — 161 с.

93. Чернавина Т.Е. Улучшение защиты прав собственности на землю как детерминант экономического роста России./ Т.Е.Чернавина // TERRA ECONOMICUS- Южный федеральный университет. – 2006. - № 4. – С. 228 - 231.

94. Шалайкин Р.Н. Особенности содержания права собственности на землю/ Р.Н.Шалайкин // Проблемы правоохранительной деятельности. – Белгород: Белгородский юридический институт Министерства внутренних дел Российской Федерации им. И.Д. Путилина. – 211. - № 2. – С. 30-32.

95. Швайка Л.А. Государственное регулирование экономики: Учебное пособие / Л.А. Швайка. - К.: Знание, 2006. - 435 с.

96. Шершеневич Г.Ф. Общая теория права. Вып. 1-4. /Г.Ф. Шершеневич– М., 1910-1912. – 520 с.

97. Япаров Г.Х. влияние права собственности на землю на эффективность использования земельных ресурсов Республики Башкортостан/ Г.Х. Япаров // Современные тенденции развития науки и технологии [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://elibrary.ru/> - С. 137-142.

98. Япаров Г.Х. Эффективное управление земельными ресурсами/ Г.Х. Япаров // Ватандаш, 2015. - №7. - С. 11-24.

ДОДАТКИ

Додаток А. Категорії земель за земельним законодавством країн СНД

Таблиця 1.

Категорія земель	Азербайджанська Республіка	Республіка Вірменія	Республіка Білорусь	Республіка Казахстан	Киргизька Республіка	Республіка Молдова	Російська Федерація	Республіка Таджикистан	Туркменістан	Узбекистан	Україна
Землі сільськогосподарського призначення	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Землі населених пунктів	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Землі природоохоронного, оздоровчого та рекреаційного призначення	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Землі історико-культурного призначення	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Землі лісного фонду	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Землі водного фонду	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Землі запасу	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Землі спеціального призначення		1									
Землі Державного резерву земель родовищ корисних копалин					1						

Додаток Б. Класифікація земель за цільовим призначенням

Землі сільськогосподарського призначення

Землі для ведення товарного сільськогосподарського
виробництва

Землі для ведення фермерського господарства

Землі для ведення особистого селянського господарства

Землі для ведення підсобного сільського господарства

Землі для індивідуального садівництва

Землі для колективного садівництва

Землі для городництва

Землі для сінокосіння та випасання худоби

Землі для дослідницьких і навчальних цілей

Землі для пропаганди передового досвіду ведення сільського
господарства

Землі для надання послуг в сільському господарстві

Землі для розміщення інфраструктури оптових ринків
сільськогосподарської продукції

Землі для іншого сільськогосподарського призначення

Землі для збереження і використання земель природно-
заповідного фонду

Землі житлової та громадської забудови

Землі для будівництва та обслуговування житлового будинку,
господарських будівель і споруд

Землі для колективного житлового будівництва

Землі для будівництва та обслуговування багатоквартирного
житлового будинку

Землі для будівництва та обслуговування будівель тимчасового
проживання

Землі для будівництва індивідуальних гаражів

Землі для колективного гаражного будівництва

Землі для іншої житлової забудови

Землі для будівництва та обслуговування будівель органів
державної влади та місцевого самоврядування

Землі для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти

Землі для будівництва та обслуговування будівель закладів
охорони здоров'я та соціальної допомоги

Землі для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій

Землі для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування

Землі для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій і органів

Землі для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

Землі для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури і закладів громадського харчування

Землі для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових закладів

Землі для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури

Землі для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки

Землі для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування

Землі для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування

Землі для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови

Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення

Землі для збереження і використання біосферних заповідників

Землі для збереження і використання природних заповідників

Землі для збереження і використання національних природних парків

Землі для збереження і використання ботанічних садів

Землі для збереження і використання зоологічних парків

Землі для збереження і використання дендрологічних парків

Землі для збереження і використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва

Землі для збереження і використання заказників

Землі для збереження і використання заповідних урочищ

Землі для збереження і використання пам'яток природи

Землі для збереження і використання регіональних ландшафтних парків

Землі оздоровчого призначення

Землі для будівництва та обслуговування санаторно-оздоровчих закладів

Землі для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів

Землі для інших оздоровчих цілей

Землі рекреаційного призначення

Землі для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення

Землі для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту

Землі для індивідуального дачного будівництва

Землі для колективного дачного будівництва

Землі історико-культурного призначення

Землі для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини

Землі для розміщення та обслуговування музейних закладів

Землі для іншого історико-культурного призначення

Землі лісогосподарського призначення

Землі для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг

Землі для іншого лісогосподарського призначення

Землі водного фонду

Землі для експлуатації та догляду за водними об'єктами

Землі для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами

Землі для експлуатації та догляду за смугами відведення

Землі для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами

Землі для догляду за береговими смугами водних шляхів

Землі для сінокосіння

Землі для рибогосподарських потреб

Землі для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей

Землі для проведення науково-дослідних робіт

Землі для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд

Землі для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів в межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення

Землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємствами, пов'язаними з користуванням надрами

Землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості

Землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд будівельних організацій та підприємств

Землі для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілу газу, постачання пари та гарячої води, збору, очищення та розподілення води)

Землі транспорту

Землі для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту

Землі для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту

Землі для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту

Землі для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства

Землі для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту

Землі для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту

Землі для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту

Землі для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій

Землі для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту

Землі зв'язку

Землі для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій

Землі для розміщення та експлуатації будівель і споруд об'єктів поштового зв'язку

Землі для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку

землі енергетики

Землі для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій

Землі для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії

Землі оборони

Землі для розміщення і постійної діяльності Збройних Сил

Землі для розміщення і постійної діяльності органів МВС

Землі для розміщення і постійної діяльності Державної прикордонної служби

Землі для розміщення і постійної діяльності органів Служби безпеки

Землі для розміщення і постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту

Землі для розміщення і постійної діяльності органів МНС

Землі для розміщення і постійної діяльності інших, створених відповідно до закону, військових формувань

Землі запасу, резервного фонду та загального користування

